

ZARZĄDZENIE Nr 117/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 23 stycznia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińskiej, Tadeusza Gajcego i Zakładowej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w wykonaniu uchwały Nr XXVI/660/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińskiej, Tadeusza Gajcego i Zakładowej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińskiej, Tadeusza Gajcego i Zakładowej, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińskiej, Tadeusza Gajcego i Zakładowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińskiej, Tadeusza Gajcego i Zakładowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 listopada do 14 grudnia 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 30 grudnia 2022 r. **wpłynęło 5 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwagi o numerach 1 – 5 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły 29 grudnia 2022 r.,
- dotyczą działki nr ewid. 77 w obrębie W-37, położonej pod adresem ul. Dyspozytorska 7.

składają następującą uwagę:

„Jesteśmy współwłaścicielkami nieruchomości położonej przy ul. Dyspozytorskiej 7. Projekt planu zagospodarowania zakładający przeznaczenie mojej działki pod zalesienie jest dla mnie nieakceptowalny. Planowane zapisy stanowią wadę prawną w postaci ograniczenia możliwości dysponowania swoją nieruchomością oraz narażeniem na duże straty materialne w tym utratę znacznej lub całkowitej wartości nieruchomości.

W związku z powyższym wnioskuję o przeznaczenie działki nr 77 w całości pod zabudowę mieszkaniową.

Odziedziczona po ojcu nieruchomość miała zaspokoić potrzeby mieszkaniowe 5 córek. Powierzchnia działki (7897 m²) jest wystarczająca do stworzenia odrębnych nieruchomości po ~ 1600 m² każda. Przy takiej powierzchni znaczna część mogłaby być przeznaczona pod teren zadrzewiony, co stanowiłoby kompromis między potrzebą mieszkaniową i tworzeniem terenów zielonych. Przy ul. Dyspozytorskiej są już w większym procencie zabudowane działki o powierzchni mniejszej niż 900 m².

Tymczasem wprowadzenie na większości powierzchni działki oznaczenia 12.3ZL niweczy możliwość budowy domu. Również teren oznaczony symbolem 12.2Zn w praktyce nie zaspokaja naszych potrzeb, ponieważ dopuszczenie rozbudowy domu do 150 m² przy obecnej powierzchni ~ 180 m² uniemożliwia taką rozbudowę.

Mamy również zastrzeżenia do sposobu informowania właścicieli nieruchomości o zamierzeniach planistycznych. O pracach nad uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego dowiedziałam się przypadkiem kilka dni temu. Publikacja w internecie na stronach, których przeciętny człowiek nie śledzi jest niewystarczająca. Zawiadomienie powinno być skuteczne, tak jak to ma miejsce np. przy egzekwowaniu podatków od

nieruchomości, gdzie właściciele zawiadamia się listownie. Chyba że intencją Prezydenta jest pozbawianie prawa właścicieli do reakcji na wczesnym etapie postępowania.

Liczymy na pozytywne rozpatrzenie naszych uwag i wprowadzenie odpowiednich zmian w ostatecznej wersji planu zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wymieniona nieruchomość zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L” (tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego dla powyższej nieruchomości nie przewiduje się możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium, ma na celu zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji ww. obszaru, umożliwiając równocześnie dotychczasowe użytkowanie wyłącznie istniejącej na tych terenach zabudowy.

Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy uwzględniono potrzebę ochrony środowiska ograniczając możliwość realizacji nowej zabudowy. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego oraz koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Ponadto przedmiotowa działka, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo autostrady A1 nie jest predystynowana do rozwoju nowej zabudowy. Tereny przyległe do ww. ciągu komunikacyjnego są narażone na występowanie oddziaływania akustycznego (niezależnie od zastosowanych ekranów akustycznych), które to oddziaływanie może się zwiększać wraz ze wzrostem natężenia ruchu oraz w porze nocnej – co podnosi zarządca drogi w piśmie znak O/Ł.Z-3.438.62.2021.1.JP z dnia 20 września 2022 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz informację o wyłożeniu do publicznego wglądu ogłasza się w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Informacja taka zamieszczona została w łódzkim dodatku Gazety Wyborczej odpowiednio w dniu 22 marca 2016 r. (zawiadomienie) oraz w dniach 17 listopada 2020 r. (I wyłożenie) i 16 listopada 2022 r. (II wyłożenie), na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Ustawodawca nie zastrzegł w obowiązujących przepisach aby taką informację przekazywać indywidualnie każdemu z właścicieli nieruchomości objętych projektem planu, zaś organy władzy publicznej zobowiązane są do działania w granicach i na podstawie prawa. Proces konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, w ramach II wyłożenia do publicznego wglądu, trwał od 23 listopada do 14 grudnia 2022 r. projekt był wyłożony do publicznego wglądu, przez kolejne dwa tygodnie, do 30 grudnia 2022 r. można było składać do projektu uwagi. W powyższym czasie istniała możliwość kontaktu telefonicznego, mailowego jak również osobistego stawiennictwa w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej

w Łodzi oraz rozmowy z pracownikiem merytorycznym. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiono aktywny udział mieszkańców w procedurze planistycznej.

Ponadto na uwagę zasługuje fakt, że realizacja opisywanej w uwadze przez wnioskodawców inwestycji, na części działki obejmującej grunty z użytkowaniem leśnym, stałaby w sprzeczności z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672, 1726 i 2311).

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA